

Bureau du 2 septembre 2002

Décision n° B-2002-0763

commune (s) : Lyon 3°

objet : **Mise à disposition de la partie sud du tènement immobilier communautaire situé à l'angle des 49, rue Feuillat et 84, avenue Lacassagne - Bail emphytéotique consenti à la SCI SEPR-AFPIA**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction de l'action foncière - Service opérationnel - Subdivision sud

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 20 août 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2002-0444 en date du 4 février 2002, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Suivant acte authentique du 29 mai 2002, la Communauté urbaine s'est rendue propriétaire, moyennant le prix de 9 909 186,12 € correspondant à l'estimation des services fiscaux, d'un tènement immobilier que possédait la SA Renault Véhicules Industriels (RVI) à l'angle des 49, rue Feuillat et 84, avenue Lacassagne à Lyon 3°.

Il s'agit d'une parcelle de terrain cadastrée sous les n° 4 et 38 de la section BN, couvrant globalement 74 366 mètres carrés ainsi que des divers bâtiments d'une superficie de 61 000 mètres carrés environ à usage industriel qu'elle comporte, actuellement libérés.

L'achat de ce tènement a été réalisé dans la perspective notamment de la relocalisation de la société d'enseignement professionnel du Rhône (SEPR), association loi 1901.

En effet, cette dernière envisage de regrouper la majorité de ses activités, à l'exception toutefois de son siège social installé 33, rue Amédée Bonnet à Lyon 6°, sur la partie sud dudit tènement.

C'est pourquoi, par décision en date du 24 juin 2002, le bureau de la Communauté s'est prononcé favorablement en ce qui concerne l'autorisation donnée préalablement à la future occupante de la partie concernée dudit immeuble communautaire, pour déposer les permis de démolir et de construire, recueillir les autorisations administratives ainsi que pour entreprendre les sondages ou études du site qui s'imposent, notamment en matière de dépollution du sol et du sous-sol.

Il convient de préciser que la société d'enseignement professionnel du Rhône (SEPR) travaille en collaboration conjointe avec l'association de formation professionnelle dans les industries de l'ameublement (AFPIA), à savoir que l'une dispense un enseignement plutôt artisanal alors que l'autre est plutôt orientée vers une formation à caractère industriel, ces deux organismes ayant le même siège social et partageant les mêmes locaux, voire les mêmes enseignants dans certaines matières d'ordre général.

C'est pourquoi, sensible aux raisons d'opportunité d'installation développées par ces deux associations, la Communauté urbaine remettrait à la société civile immobilière, dont les deux seuls membres sont la SEPR et l'AFPIA et ce, suivant un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans, avec prise d'effet au 1er janvier 2003, la partie sud du tènement communautaire en cause, comprenant une emprise de terrain d'une superficie de 2,85 ha environ.

Par ailleurs, ce bail serait consenti à titre gratuit pendant toute sa durée, compte tenu de l'importance des charges financières indiquées ci-après que devrait supporter la SCI SEPR-AFPIA :

- le coût de démolition partielle ou totale de certains bâtiments ainsi que de déconstruction de structures dépendant de l'immeuble communautaire, étant précisé que ladite société s'est engagée à conserver en l'état initial divers éléments, compte tenu du passé historique du site et du patrimoine industriel qu'il représente,
- les frais liés à la dépollution du sol et du sous-sol,

- la construction de nouveaux bâtiments nécessaires à la relocalisation d'activité liée aux différentes disciplines exercées par la SEPR et l'AFPIA, d'une surface globale de 21 690 mètres carrés.

Le montant des travaux liés à cette opération que souhaite entreprendre la SCI SEPR-AFPIA a pu être chiffré à la somme de 32 525 000 €, toutes taxes comprises.

Une telle dépense serait compensée, en partie, par la vente de biens appartenant à la SCI SEPR-AFPIA ainsi que par les participations financières émanant du Conseil régional, du Conseil général et de la ville de Lyon dont les montants indicatifs à ce jour seraient de :

- Conseil régional	14 640 000 €
- Conseil général	2 287 000 €
- ville de Lyon	2 287 000 €
	19 214 000 €

En outre, les frais d'établissement du document d'arpentage permettant de délimiter la partie d'immeuble revenant notamment à la SCI SEPR-AFPIA seraient à la charge de cette dernière ainsi que le coût afférent au bail emphytéotique.

A l'issue du bail, soit au 31 décembre 2052, et compte tenu du fait que ce contrat ne serait pas renouvelé, la SCI SEPR-AFPIA remettrait gratuitement à la Communauté urbaine et en bon état, toutes les structures existantes sur la partie sud du tènement concerné, la collectivité bénéficierait alors d'un immeuble ayant fait l'objet d'une dépollution.

Enfin, la SCI SEPR-AFPIA devrait, pendant toute la durée du bail, maintenir son activité liée à l'enseignement professionnel, celle-ci ne pouvant être modifiée sans l'accord préalable de la Communauté urbaine, à savoir que la cession de parts entre les deux associations ou à autrui, devrait également recueillir l'assentiment de l'autorité administrative ;

Vu ledit acte du 29 mai 2002 ;

Vu la décision n° B-2002-0660 en date du 24 juin 2002 ;

Vu la délibération du Conseil n° 2002-0444 en date du 4 février 2002 ;

DECIDE

1° - Approuve le projet de bail emphytéotique consenti à la SCI SEPR-AFPIA.

2° - Autorise monsieur le président à signer, le moment venu, ledit bail emphytéotique, ainsi que toutes pièces s'y rattachant.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,